

COMUNE DI ROVIGO

P.zza Vittorio Emanuele II° - 45100 ROVIGO
Sezione Patrimonio ed Espropri

ALLEGATO ALLA RELAZIONE TAV. "C"

***PIANI INTEGRATI DI RECUPERO URBANO
EDILIZIO AMBIENTALE***

LA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL PIANO

COMUNE DI ROVIGO

P.zza Vittorio Emanuele II° - 45100 ROVIGO
Sezione Patrimonio ed Espropri

PREMESSA

La legge regionale 23/1999 “Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale” non fornisce precisi criteri per la rappresentazione economica finanziaria degli stessi programmi . Viene fatto solamente un riferimento generico al piano finanziario e alla rappresentazione del programma in termini economici sintetici.

Il presente documento, al fine di rendere omogenea e trasparente la presentazione del “piano finanziario”, intende proporre una metodologia valutativa che consenta di quantificare, insieme al promotore privato, l’ammontare del plus-valore e di conseguenza l’ammontare della contropartita a favore del soggetto pubblico.

VALUTAZIONE URBANISTICA ED ECONOMICA DEL PIANO

L’aspetto urbanistico del piano darà una prima valutazione dell’interesse pubblico derivante da diversi criteri quali ad esempio la valorizzazione di un’area degradata, dismessa o inutilizzata, o la riqualificazione di aree e comparti edificati e di edifici inutilizzati.

L’aspetto economico dovrà invece quantificare il tornaconto del privato derivato dall’attuazione del piano e la relativa quantità di beni e servizi (extra standard) che l’Amministrazione Comunale dovrà acquisire. Si ritiene che il valore monetario delle opere e dei servizi acquisiti dal Comune sia soddisfacente se risulti uguale ad almeno il 50% del plus valore determinato dal piano finanziario.

METODO DI STIMA PROPOSTO

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione. Vengono sostanzialmente analizzati i costi che l’imprenditore deve sostenere per “trasformare” l’area oggetto dell’intervento, ed i ricavi che lo stesso imprenditore può avere dalla commercializzazione del prodotto edilizio trasformato.

Viene proposta una tabella, suddivisa in “Tabella costi” e “Tabella ricavi”, che riporta le singole voci che compongono l’analisi economica della trasformazione edilizia.

E’ stata predisposta inoltre, una legenda che guida l’introduzione dei valori che compongono le due tabelle al fine di determinare il nuovo valore dell’area V_1 (Punto1).

Al Punto 2, della stessa tabella, si determina il valore attuale dell’area (V_2) in base alla destinazione urbanistica e al relativo valore unitario del terreno.

Il Plus valore V viene di conseguenza determinato, al punto 3, dalla differenza del valore dell’area prima e dopo l’attuazione del PIRUEA (Plus valore = $V_1 - V_2$).

I valori da introdurre nella tabella ricavi, o altri valori che verranno indicati per voci non comprese nel prospetto o diversamente da quelli proposti, ferma restando la responsabilità del proponente nell’indicare valori attendibili e giustificabili, verranno verificati riservandosi la facoltà di valutare la loro attendibilità anche sulla base del giudizio di esperti.

COMUNE DI ROVIGO

P.zza Vittorio Emanuele II° - 45100 ROVIGO

Sezione Patrimonio ed Espropri

LEGENDA PER LA COMPILAZIONE DEL PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'AREA IN SEGUITO AL P.I.R.U.E.A.

VOCI DELLA TABELLA SPESE

C1 COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI FUORI TERRA

Si ottiene moltiplicando il volume edificatorio dato dalla nuova destinazione urbanistica per il costo di costruzione medio indicato nella tabella seguente:

ZONA	COSTO DI COSTRUZIONE LIVELLO L1 (€/m ³)
CENTRO STORICO	285,00
QUARTIERI E FRAZIONI	270,00

I costi si intendono comprensivi di progettazione, direzione lavori e collaudo. I costi individuati si riferiscono ad un fabbricato tipo di 1000,00 m³. Per dimensioni inferiori si corregge il valore indicato aumentando dell'1% per ogni 500 m³ in meno. In caso di dimensioni maggiori si diminuirà della stessa percentuale per ogni 500 m³ in più fino al raggiungimento di un fabbricato di 8400 m³.

C2 COSTO DI COSTRUZIONE DI EVENTUALI BOX INTERRATI

Si ottiene moltiplicando la superficie dei locali interrati che si possono realizzare per il costo di costruzione medio di box singoli interrati indicato nella tabella seguente.

ZONA	COSTO DI COSTRUZIONE BOX (€/m ²)
CENTRO STORICO	380,00
QUARTIERI E FRAZIONI	350,00

I costi si intendono comprensivi di progettazione, direzione lavori e collaudo.

C3 COSTO DI EVENTUALI DEMOLIZIONI

Si ottiene moltiplicando il volume da demolire per i costi di demolizione, comprensivi di trasporto in discarica, indicati nella tabella seguente:

ZONA	COSTO DI DEMOLIZIONE (€/m ³)
CENTRO STORICO	30,00
QUARTIERI E FRAZIONI	25,00

C4 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Si introduce il calcolo degli oneri presunti secondo le tabelle regionali assunte con deliberazione di Giunta Comunale n.1716 del 12\10\1992 aggiornate in data 04\03\2002. L'onere da corrispondere viene identificato parificando i piani di recupero a zone di progetto C. Di conseguenza gli oneri da corrispondere sono calcolati moltiplicando la volumetria realizzabile per i seguenti valori:

- Oneri urb. primaria = 3.40 €/m³
- Oneri urb. secondaria = 4.95 €/m³

COMUNE DI ROVIGO

P.zza Vittorio Emanuele II° - 45100 ROVIGO

Sezione Patrimonio ed Espropri

C5 ONERI SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Si introduce il valore determinato applicando i dati assunti con deliberazione di Giunta Comunale n.1716 del 12\10\1992 aggiornate in data 04\03\2002. Nel caso di dati non completi si può assumere una destinazione completamente residenziale (3.5%). L'onere concessorio relativo al costo di costruzione applicato dal Comune di Rovigo, che verrà aggiornato nel prossimo mese di marzo, è di 282.78 €/m².

Il valore da introdurre si ottiene moltiplicando l'importo unitario indicato per la superficie ottenuta dividendo la volumetria edificabile (ridotta del 10% di volume da riservare alla residenza convenzionata) per 3. Il risultato deve essere moltiplicato per 0.035 (3,5 %).

C6 ONERI FINANZIARI

Sono calcolati ipotizzando che l'imprenditore usufruisca di un prestito bancario di importo uguale al totale delle spese da sostenere per un periodo di 2 anni ad un tasso del 5%.

$$C6=(C1+C2+C3+C4+C5) \times 0.05 \times 2\text{ANNI}$$

C7 PROFITTO LORDO DELL'IMPRENDITORE

In relazione alle attuali condizioni economiche e considerato il livello impositivo dei redditi d'impresa si può ipotizzare che il profitto lordo da introdurre nella tabella possa assumere un valore compreso tra il 15% e il 20% del valore del prodotto finito (voce R della tabella ricavi).

$$C7= R \times (0.15 - 0.20)$$

C8 ONORARI PROFESSIONALI PER LA PROGETTAZIONE DEL PIANO

Vengono inseriti i costi relativi alla progettazione del PIRUEA determinati sulla base dei tariffari professionali di Ingegneri ed architetti.

VOCI DELLA TABELLA RICAVI

La tabella dei ricavi indica il valore di mercato del prodotto edilizio finito distinto secondo le varie destinazioni. Le singole voci si ottengono moltiplicando la superficie commerciale per i valori di vendita che si pensa di realizzare in considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso prodotto edilizio finito; i valori di vendita applicati devono essere indicati nelle relative celle. E' prevista inoltre la voce relativa ad eventuali box interrati.

Punto 1 - DETERMINAZIONE DEL NUOVO VALORE DELL'AREA

Il denominatore indicato nella formula, rappresenta il coefficiente di allineamento cronologico dei termini della stessa formula. Tale termine, non suggerito da tutti gli autori, trova giustificazione nella mancata redditività dell'investimento durante lo svolgimento dell'operazione di trasformazione immobiliare.

Il saggio "r" viene assunto al 5% mentre "n" (tempo indicativo dell'intera operazione immobiliare) in genere indicato in 2 anni.

$$(1+r)^n=1.1025$$

COMUNE DI ROVIGO

P.zza Vittorio Emanuele II° - 45100 ROVIGO
Sezione Patrimonio ed Espropri

Punto 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO

Il valore V_2 rappresenta il valore dell'area senza l'attuazione dei P.I.R.U.E.A. ed è dato dalla moltiplicazione tra la superficie del lotto ed il valore di mercato unitario in relazione alla diversa destinazione urbanistica. Viene indicata di seguito, a scopo indicativo, la tabella riportante i valori unitari assunti ai fini ICI dal Comune di Rovigo per terreni con destinazione a standards. L'eventuale presenza nell'area di edifici, già esistenti alla data di approvazione del PRG, comporterà una valutazione specifica dell'immobile.

DEST. URBANISTICA	VALORE TABELLE ICI (€/m ²)
F2A	7
F2B	7
F3A	7
F4A	7
F5	7
F6A	7

Punto 3 - DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE DELL'AREA

Il plus valore dovuto all'attuazione del programma di recupero è il risultato tra la differenza del valore V_2 e il valore V_1 .

CORRETTIVI

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE IN PROPRIETÀ AL COMUNE DI ROVIGO

Il costo da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal piano e da cedere in proprietà al Comune di Rovigo, dovranno essere calcolate separatamente. Nel caso che tale importo superi quello introdotto al punto C4, la differenza dovrà essere detratta dal Plus valore finale.

ADOZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE LIVELLO 2

Nel caso che si adottino le norme tecniche di attuazione previste dal livello 2 di sostenibilità ambientale il Plus valore verrà ridotto di una percentuale del 15 %.

NOTE

La determinazione del costo di costruzione è stata fatta riferendosi ai valori pubblicati nella rivista "Consulente Immobiliare" n°733 del 2004 e opportunamente corretti applicando i relativi coefficienti. Per i costi di costruzione dei box interrati si è fatto riferimento ai valori medi indicati da ditte di costruzione che operano nel nostro territorio.